MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2004

Rikors Numru. 1345/2003

Fl-atti tal-Mandat ta' Sekwestru
numru 2117/03 fl-ismijiet:

SMW Cortis Limited (C 6728)

vs.

Lewis Press Limited (C 6914)

Il-Qorti.

Preliminari

Rikors

Rat ir-rikors tas-socjeta' Lewis Press Limited fejn ippremettiet:

1. Illi fis-26 ta’ Novembru, 2003, is-socjeta’ intimata talbet u ottjeniet l-hrug tal-mandat ta’ sekwestru surreferit ghall-ammont ta’ sitta u ghoxrin elf lira Maltija (Lm26,000), fuq il-kontijiet bankarji kollha li s-socjeta’ esponenti ghandha ma’ l-HSBC Bank Malta p.l.c., mal-Bank of Valletta p.l.c., mal-Lombard Bank Malta p.l.c., u mal-APS Bank Limited;

2. Illi kif jidher mill-ittri li nbghatu mill-banek imsemmija fis-suespost (kopja taghhom hawn annessa u mmarkata DOK A1, A2, A3, u A4), il-mandat ta’ sekwestru odjern kien effettiv fuq erba’ kontijiet mizmuma mis-socjeta’ esponenti rispettivament fil-banek in kwistjoni ghal ammont ferm in eccess tas-somma pretiza mis-socjeta’ intimata, u ghalhekk jinghad b’kull rispett, bla pregudizzju ghal dikjrazzjonijiet ohra li dina l-Onorabbli Qorti joghgobHa taghmel, ghandHa tiddikjara li l-mandat ta’ sekwestru ghandu jkun effettiv fuq kont wiehed (u mhux fuq l-erba’ kontijiet) ghall-ammont pretiz mis-socjeta’ intimata;

3. Illi l-kawzali li a bazi tieghu s-socjeta’ intimata talbet il-hrug tal-mandat ta’ sekwestru in kwistjoni huwa li l-ammont huwa dovut ghal danni allegatament sofferti mill-istess socjeta’ intimata “a fini tal-mandat minhabba agir abusiv da parti tal-intimat li qed jimpedixxi lir-rikorrent milli jizviluppa progett tieghu…”;

4. Illi ghalkemm fir-rikors tat-talba ghall-hrug tal-mandat ta’ sekwestru odjern, m’hemm l-ebda indikazzjoni liema huwa l-mandat li a bazi tieghu is-socjeta’ intimata allegatament soffriet id-danni, minn ezami tac-citazzjoni pprezentata kontestwalment evidentement hija qed tirreferi ghall-mandat ta’ inibizzjoni numru 3057/99, liema mandat kien intalab mis-socjeta’ esponenti ftit inqas minn erba’ snin u nofs ilu, u precizament fl-24 ta’ Gunju, 1999, u gie milqugh provisorjament minn dina l-Onorabbli Qorti fl-istess data, u definitivament fil-5 ta’ Lulju, 1999 wara li l-Qorti tat il-fakulta lis-socjeta’ intimata tirrispondi u innominat perit tekniku sabiex jirrelata, u eventwalment qieset “illi jidher “prima facie” li l-hrug a’ dan il-mandat hu mehtieg sabiex

jigu salvagwardati d-drittijiet tar-rikorrent.”. Ikun opportun li l-atti ta’ dan il-mandat jigu allegati fl-atti odjerni.

5. Illi bl-akbar rispett lejn dina l-Onorabbli Qorti dan il-mandat ghandu jigi revokat ai termini tal-artikolu 836 (1) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (KAP. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta), u senjatament is-subincizi (d) u (f) li jaqraw hekk:

(d) jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie gustifikat jew ikun eccessiv;….

(f) jekk jintwera li fic-cirkostanzi ma jkunx ragonevoli li jinzamm fis-sehh l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar mehtieg jew gustifikabbli”

6. Illi l-fatti li waslu ghall-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni li minhabba fih is-socjeta’ intimata qed tallega li soffriet danni, huma s-segwenti:

6.1 Illi s-socjeta’ esponenti kienet akkwistat minghand is-socjeta’ Carmelo Cassar Ltd., is-segwenti proprjetajiet:

a) b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph R. Darmanin tat-22 ta’ Novembru, 1985 (anness bhala Dok B mar-rikors ghall-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni in kwistjoni) pozjoni art markata bl-ittra “A” fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt u garage immarkat bl-ittra “B” fuq l-istess pjanta, fi sqaq li jizbokka fuq Tarxien Road, Gudja, kif ahjar deskritti fil-kuntratt;

b) b’kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Darmanin tad-19 ta’ Dicembru, 1985, porzjoni ohra ta’ art immarkata bl-ittra “C” fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt li tinsab fl-istess sqaq (kopja tal-istess pjanta hija annessa bhala Dok A mar-rikors ghall-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni in kwistjoni);

6.2 Illi s-socjeta’ esponenti zviluppat l-imsemmija tliet proprjetajiet u minnhom tiggestixxi negozju ta’ stamperija bl-isem “Lewis Press”. Illi fil-fatt dawn it-tlett proprjetajiet

jinkludu fihom l-istamperija nnifisha, li fiha jsir ix-xoghol ta' printing, imhazen fejn tinhazen il-materja prima, kif ukoll ufficini;

6.3 Illi skond kif jirrizulta mill-istess kuntratti, it-tliet proprjetajiet fuq imsemmija:

a) igawdu servitu' non aedifikandi fuq l-isqaq immarkat bl-ahdar fuq il-pjanti annessi; u

b) igawdu servitu' ta' passagg fuq l-istess sqaq bir-rigel, b'vetturi u b'mezzi ohra.

6.4 Illi inoltre s-socjeta' Carmelo Cassar Ltd. obbligat ruihha illi tassigura illi d-dritt ta' passagg ma jkunx otakolat;

6.5 Illi kif spjegat, l-imsemmi sqaq, li huwa forma ta' bitha, u fil-fatt jista' jissejjah tali, hija soggetta ghas-servitu' non aedifikanti favur il-proprjeta' tas-socjeta' esponenti. Illi dan is-servitu' jiprekludi lis-socjeta' intimata mhux biss ma taghmilx xoghol ta' kostruzzjoni izda ukoll milli tiddemolixxi l-art ezistenti. Infatti, fil-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta' esponenti jinghad illi fuq il-bitha in kwistjoni ma tista' issir "l-ebda kostruzzjoni ta' kwalunkew xorta" u kostruzzjoni ovvjament tinkludi demolizzjoni. Huwa sinifikanti illi s-servitu impost fuq il-bitha in kwistjoni huwa wiehed non aedifikanti u mhux wiehed altius non tollendi

6.6 Illi inoltre kif fuq spjegat, il-proprjetajiet tas-socjeta' esponenti jgawdu "servitu' ta' passagg in perpetwu bir-rigel, b'vetturi u b'mezzi ohra minn fuq il-parti delinjata bl-ahdar fuq il-pjanti annessi mal-att tal-akkwist taghhom, liema pjanta hija identika ghal dik annessa bhala Dok A mar-rikors ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni;

6.7 Illi fit-30 ta' Jannar, 1995, is-socjeta' intimata xtrat minghand is-socjeta' Carmelo Cassar Ltd. parti mill-bitha li fuqha hemm gravanti s-servitujiet favur is-socjeta' esponenti kif fuq spjegat, liema servitujiet huma indikati fil-

kuntratt relattiv bejn is-socjeta' intimata u s-socjeta' Carmelo Cassar Ltd.;

6.8 Illi wara xi erba' snin li s-socjeta' intimata kienet xtrat parti mill-bitha in kwistjoni, hija bdiet tahseb biex tibda xoghol ta' kostruzzjoni fuq l-istess. In vista ta' dan, fis-6 ta' Mejju, 1999, Joe Cortis, wiehed mid-diretturi tas-socjeta' intimata, il-perit ta' l-istess socjeta', Joe Pace, wiehed mid-diretturi tas-socjeta' esponenti, l-Avukat Joseph Caruana Scicluna ghall-istess socjeta' u l-perit tal-istess socjeta' esponenti kellhom laqgha fl-ufficju tas-socjeta' esponenti bil-hsieb li jintlahaq ftehim qabel ma jibdew ix-xogholijiet proposti mis-socjeta' intimata. Sabiex tissalvagwardja d-drittijiet taghha, is-socjeta' esponenti f'din il-laqgha kienet talbet minghand is-socjeta' intimata ghaxar kundizzjonijiet, liema kundizzjonijiet hija rriduciet bil-miktub b'ittra datata 28 ta' Mehju, 1999 (kopja taghha hawn annessa u mmarkata Dok B);

6.9 Illi l-ittra tat-28 ta' Mejju, 1999, imsemmija fil-paragrafu ta' qabel dan, baqghet bla risposta. L-Avukat Joseph Caruana Scicluna rega' kiteb lis-socjeta' intimata fejn fakkarha li kien ghadu qed jistenna risposta ghall-ittra tat-28 ta' Mejju, 1999;

6.10 Illi minkejja l-laqgha tas-6 ta' Mejju, 1999 u l-ittri minghand is-socjeta' esponenti tramite l-konsulent legali taghha, liema ittri baqghu bla risposta minghand is-socjeta' intimata, Polidano Brothers Limited, il-kuntrattur imqabbad mis-socjeta' intimata, fis-17 ta' Gunju, 1999 beda bix-xoghol ta' kostruzzjoni;

6.11 Illi fit-18 ta' Gunju, 1999, u cioe' l-ghada li beda x-xoghol ta' kostruzzjini kif inghad, l-Avukat Joseph Caruana Scicluna rega' kiteb lis-socjeta' intimata, izda minkejja din l-ittra, li s-socjeta' intimata regghet ghazlet li tinjora kompletament ghaliex ma rrisponditiex, ix-xoghol ta' kostruzzjoni baqa' ghaddej b'ritmu mghaggel. F'din l-ittra s-socjeta' esponenti infurmat lis-socjeta' intimata li kienet ser tirrikorri ghal mizuri ohra sabiex tissalvagwardja d-drittijiet taghha;

6.12 Illi b'fax tat-22 ta' Gunju, 1999 is-socjeta' intimata infurmat lis-socjeta' esponenti testwalment illi "the phasing of the works have been scheduled so that you will access to your properties at all time and without interruptions." Illi jinghad li dan ma kienx minnu u dan ghaliex, anke wara li intlaqa' l-mandat ta' inbizzjoni in kwistjoni l-kuntrattur imqabbad mis-socjeta' intimata beda jhaffer dik il-parti tal-bitha adjacenti mall-proprjeta' tas-socjeta' esponenti, u wara li kkawza hsara estensiva lill-istess proprjeta', kien ser jibda jhaffer quddiem il-bieb li minnhom id-direttur u l-impjegati l-ohra u klijenti tas-socjeta' esponenti ghandhom access;

6.13 Illi fil-fatt il-bieb imsemmi fis-suespost jintuza kontinwament sabiex wiehed jaccedi ghall-proprjetajiet tas-socjeta' rikorenti, u minnu regolarment tiddahhal materja prima gdida fil-mahzen, tigi rtirata materja prima mill-istess u tittiehed fl-istamperija u jinhareg ix-xoghol lest mill-istamperija biex jinghata lill-klijenti, u dana apparti l-bzonn ta' access kontinwu ghall-impjegati u klijenti;

6.14 Illi wara dawn l-ittri kollha, sa fl-ahhar is-socjeta' intimata qablet li l-partijiet kellhom jiltaqghu. Dan sar fil-presenza tar-rapprezentanti legali u tal-avukati rispettivi, tal-kontendenti. Fit-22 ta' Gunju, 1999, l-Avukat Philip Sciberras (illum Onorevoli Imhallef) avza lill-Avukat Joseph Caruana Scicluna li s-socjeta' minnu rapprezentata kienet lesta li taccetta l-ghaxar kundizzjonijiet imsemmija mis-socjeta' esponenti fil-laqgha tas-6 ta' Mejju, 1999 u sussegwentement miktuba fl-ittra tat-28 ta' Mejju, 1999, hlief ghal wahda, u ghalhekk transazzjoni ma sehhetx;

6.15 Illi kuntrarjament ghal dak li jinghad fl-imsemmija fax tat-22 ta' Gunju, 1999 minghand is-socjeta' intimata, id-dritt ta' passagg kien ser jigi ostakolat jekk ix-xoghol propost kellu jitkompla. Difatti s-socjeta' intimata bdiet tqatta' l-wicc tal-bitha fuq imsemmija kif jidher minn seba' (7) ritratti mdahhla f'envelop markat Dok D u anness mar-rikors ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni. Illi jekk dawn ix-xogholijiet kellhom jithallew jitkomplew, l-

access tas-socjeta’ esponenti ghal proprjetajiet in kwistjoni kienet tigi mblukkata;

6.16 Illi fl-24 ta’ Gunju, 1999 is-socjeta’ esponenti talbet il-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni relattiv, u dana wara li esplorat assidwament il-possibilita’ ta’ transazzjoni mas-socjeta’ intimata, kif jixhdu l-fatti msemmija hawn fuq. Minkejja l-fatt li dan il-mandat intlaqa’ ix-xoghol ta’ kostruzzjoni baqa’ sejjer u sahansitra parti mill-proprjeta’ tas-socjeta’ esponenti garrbet hsarat konsiderevoli, bil-periklu li setgha jaqa’ is-saqaf, u dan kif dokumentat f’rapport li irrediga l-perit Paul Buhagiar fis-7 ta’ Lulju, 1999 (kopja tieghu hawn annessa u mmarkat DOK C);

6.17 Illi in segwitu l-mandat ta’ inibizzjoni, fit-13 ta’ Lulju, 1999, is-socjeta’ esponenti pprezentat il-kawza numru 1640/99GCD li tinsab differita quddiem dina l-ONorabbli Qorti, diversament presjeduta, ghad-29 ta’ Jannar, 2004 sabiex jibdew jinstemghu l-provi;

6.18 Illi jirrizulta li l-permess relattiv ghax-xogholijiet proposti mis-socjeta’ intimata m’huwiex validu, u ghalhekk in ogni caso l-istess socjeta’ ma kellhiex interess guridiku tippromwovi r-rikors ghall-hrug tal-mandat ta’ sekwestru odjern. (Ara DOK D hawn anness). Dan ifisser ukoll li l-ebda danni ma gew sofferti;

7. Illi s-socjeta’ esponenti hija kumpannija ta’ reputazzjoni tajba hafna u hija certament minn ta’ quddiem fl-industrija tal-printing f’Malta, u ghalhekk ic-cirkostanzi tal-istess socjeta’ huma tali li ma jaghtux lok ghal xi dubju ragonevoli dwar il-likwidita’ taghha u dwar il-kapacita’ finanzjarja taghha li thallas il-kreditu pretiz mis-socjeta’ intimata, u din il-qadgha hija maghrufa sew. Qed jigu hawn annessi bhala DOK E l-accounts tas-socjeta’ esponenti ghas-sena finanzjarja li ghalqet fil-31 ta’ Dicembru, 2001, li minnhom jirrizulta illi net asset value tal-istess socjeta’ kien, f’dik l-istess data, ta’ miljun sebghin elf hames mija u hamsa u disghin lira Maltija (Lm1,070,595), u li minn dakinhar zdied. Jigi rilevat li dawn l-accounts huma dokumenti pubblici li ghalihom

kulhadd ghandu access, u ghalhekk kienu disponibbli ghas-socjeta’ intimata meta ghamlet il-mandat odjern;

8. Illi ghalhekk jinghad li l-animu li bih is-socjeta’ intimata talbet il-mandat ta’ sekwestru odjern ma kienx biex tikkawtela l-kreditu pretiz minnha, imma biex tarreka danni lis-socjeta’ esponenti. Illi ghalhekk it-talba tas-socjeta’ intimata ghall-hrug tal-mandat ta’ sekwestru saret b’malizzja u b’abbuz tal-proceduri gudizzjarji;

9. Illi c-cirkostanzi msemmija fil-paragrafu 6 hawn fuq, jinkwadraw ruhhom f’dak dispost fl-Artikolu 836(8) (c) u (d) tal-Kap. 12, li a bazi taghhom dina l-Onorabbli Qorti tista’ tikkundanna lill-intimat sabiex ihallas penali ta’ mhux inqas minn hames mitt lira u mhux izjed minn tlett elef lira;

10. Illi fil-fatt, minkejja l-qadgha finanzjarja tas-socjeta’ esponenti, il-mandat ta’ sekwestru odjern ikkawza u qed jikkawza lill-istess socjeta’ danni, u li ghalihom is-socjeta’ esponenti qed tirriserva d-drittijet taghha kollha fil-konfront tas-socjeta’ intimata;

11. Illi in sintezi, jinghad b’kull rispett li l-konsiderazzjonijiet principali li fuqhom dina l-Onorabbli Qorti ghandha tibbaza ruhha biex tiddeciedi fuq it-talbiet kontenuti f’dan ir-rikors huma s-segwenti:

a. il-fatt li l-permess relattiv ghax-xogholijiet ta’ kostruzzjoni proposti mis-socjeta’ intimata u imwaqqfa mis-socjeta’ esponenti bis-sahha tal-mandat ta’ inibizzjoni in kwistjoni, m’huwiex validu u ghalhekk l-istess socjeta’ intimata ma kellhiex u m’ghandhiex interess guridiku tippromwovi r-rikors ghall-hrug tal-mandat ta’ sekwestru relattiv;

b. it-trapass ta’ ftit inqas minn erba’ snin u nofs bejn il-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni in kwistjoni u l-mandat ta’ sekwestru relattiv;

c. l-ezistenza tas-servitujiet favur is-socjeta’ esponenti kif jirrizultaw mill-kuntratti relattuvi ta’ akkwist, u ghalhekk

zgur ma jistax jinghad illi l-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni ma sarx kapriccozament;

d. il-fatt li ladarba s-socjeta' esponenti tgawdi l-imsemmija servitujiet fuq il-bitha in kwistjoni kollha, isiru kif isiru x-xogholijiet proposti, u ghalhekk necessarjament ifisser illi hija ser tigi impeduta milli tgawdi dawn is-servitujiet;

e. il-fatt li r-rikors ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni ntlaqa' minn dina l-Onorabbli Qorti wara li s-socjeta' intimata ghamlet risposta ghall-istess, u wara li gie nominat perit tekniku li pprepara relazzjoni;

f. il-fatt li l-kawza nntentata mis-socjeta' esponenti in segwitu l-mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni ghadha pendenti quddiem dina l-Onorabbli Qorti;

g. il-fatt illi l-mandat in kwistjoni ghaliex dina l-Onorabbli Qorti hasset illi l-pretensjoni tas-socjeta' esponenti kienet "prima facie" gustifikata u l-fatt illi l-kawza fuq il-mertu ghadha pendenti jfissru illi t-talba ghall-hlas ta' danni hija premature u ntempestiva.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi is-socjeta' esponenti talbet lil din l-Qorti:

1. Tisma r-rikors odjern b'urgenza, u dana ai termini tal-artikolu 836(2) tal-Kap. 12; u/jew

2. Tiddikjara li l-ammont mitlub mill-intimat m'huwiex prima facie gustifikat jew huwa eccessiv, u dana ai termini tal-Artikolu 836(1)(d) tal-Kap. 12; u/jew

3. Tiddikjara li m'huwiex ragonevoli li jinzamm fis-sehh l-mandat ta' sekwestru odjern jew parti minnu jew li dan il-mandat jew parti minnu mhuwiex aktar mehtieg jew gustifikabbli, u dana ai termini tal-Artikolu 836(1)(f) tal-Kap. 12;

4. Konsegwentement tirrevoka l-mandat ta' sekwestru odjern, in toto jew in parti (fit-tieni kaz ghall-ammont pretiz mis-socjeta' intimata ladarba l-istess mandat kien effettiv

fuq erba' kontijiet mizmuma mis-socjeta' esponenti rispettivament fil-banek in kwistjoni ghal ammont ferm in eccess tas-somma pretiza mis-socjeta' intimate) u dana taht dawk il-kondizzjonijiet li tista' tqis xierqa; u/jew

5. Tikkundanna lill-intimat sabiex ihallas penali ta' mhux inqas minn hames mitt lira u mhux izjed minn tlett elef lira, u dana ai termini tal-Artikolu 836(8)(c) u (d) tal-Kap. 12 ; u/jew

6. Tordna lill-intimat sabiex jaghti, f'terminu li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa, garanzija xierqa ghall-hlas tal-penali u ta' danni u imghax u, fin-nuqqas li tnehhi l-mandat ta' sekwestru odjern, u dana ai termini tal-Artikolu 838A tal-Kap. 12 .

RISPOSTA

Rat ir-risposta tas-socjeta' SMW Cortis Limited a fol. 25 fejn ippremettiet:

Il-fatti

Is-socjeta' Lewis Press Limited dahlet f'dettal fil-fatti tal-kwistjoni. L-esponenti minn naha taghha ukoll spjegat b'mod car u bla ommissjonijiet il-fatti li taw lok ghad-divergenzi bejn il-kontendenti fl-att tac-citazzjoni numru 1273/03 GV fl-ismijiet "SMW Cortis Limited vs Lewis Press Limited" differita ghat-30 ta' Jannar 2004. Ikun floku li dawn iz-zewg proceduri jinstemghu kontestwalment u malajr kemm jista' jkun.

L-esponenti semmiet bla habi s-servitujiet li tgawdi s-socjeta' konvenuta, kemm dik "non aedificandi" fuq parti mill-bitha tal-esponenti, kemm dik ta' "passagg bir-rigel u b'kull tip ta' makkinarju". Dan kollu mhuwiex kontestat u jirrizulta minn atti pubblici. Li hu kontestat huwa l-interpretazzjoni li s-socjeta' Lewis Press Limited qed taghti ghas-servitu' "non aedificandi", u l-pozizzjoni intransigenti, anzi vendikattiva u rikattatorja, li tfixkel u zzomm lill-esponenti milli tizviluppa l-proprjeta' taghha

anke jekk bil-limitazzjonijiet u konformament mas-servitujiet li jaggravawha, u sahansitra fuq il-parti tal-proprjeta' ta' l-esponent li ma hijiex aggravata b'servitu'.

Is-servitu' non aedificandi hija intiza biex ma jinbnewx strutturi fuq l-art koperta bis-servitu', tali li jostakolaw il-veduta. Mhix korretta l-pozizzjoni tas-socjeta' Lewis Press Limited li ma jista' jsir ebda xoghol, partikolarment fejn, bhal fil-kaz prezenti, dan ser isir taht l-art b'mod li l-wicc tal-bitha jibqa' fl-istess livell (ara **sentenza Salvino Testaferrata Moroni Viani vs Hubert Mifsud, App. Civ. 22.11.1995).**

Lewis Press opponiet kull zvilupp mill-esponenti. Minkejja li kif tikkoncedi l-istess Lewis Press, kienet instabet soluzzjoni dwar kif kellu jsir ix-xoghol mill-esponenti b'mod li ma jkunx ta' tfixkil kemm jista' jkun, u sahansitra l-esponenti offriet li tintrabat b'penali ghall-ezekuzzjoni tal-ftehim, dan baqa' ma sehhx mhux ghaliex ma ridux jew ma wegbux l-esponenti, izda ghaliex Lewis Press riedet torbot kull ftehim ma koncessjoni perpetwa ta' parking space ghaliha u ghall-klijenti taghha fuq il-proprjeta' ta' l-esponenti, dritt li Lewis Press ma kelliex. Ghajr ghal din il-pretensjoni ingustifikata, kien hemm qbil u sahansitra l-periti tal-kontendenti kienu anke qablu bla pregudizzju dwar il-kwistjonijiet teknici, inkluz il-mod kif kellu jsir ix-xoghol. Sa ftit jiem qabel inbdew il-proceduri odjerni, kienet anke saret laqgha biex isir l-ahhar tentattiv ta' ftehim. Pero Lewis Press baqghu jinsistu li xoghol ma jsirx jekk ma jinghatawx parking perpetwu fuq il-proprjeta' tal-esponenti.

Mhux veru lanqas li l-esponenti baqghu ghaddejjin bix-xoghol wara l-mandat ta' inibizzjoni. Anke l-kwistjoni ta' xi hsarat ghalkemm minfuha sew minn Lewis Prss, kienet giet rizolta mill-ewwel mill-kuntrattur. L-esponenti tirrileva li Polidano Bros, il-kuntratturi inkarigati minnha, kienu offrew li jaghmlu photographic survey biex jekk ikun hemm hsarat dawn jigu accertati u riparati. Lewis Press irrifjutat li tippartecipa f'dan is-survey. F'kull stadju l-esponenti u n-nies inkarigati minnha urew rieda tajba u koperazzjoni shiha. Lewis Press pero ripetutament irrifjutaw li

jikkoperaw, anzi kienu kagun li sidien ta' imhazen ohra ikkupjawhom u zammew huma wkoll lill-esponenti fix-xoghol pjanat.

<u>L-esponenti ghandha dritt tizviluppa u tgawdi l-proprjeta' taghha.</u> Il-Kodici Civili jirrikonoxxi d-dritt tal-proprjetarju li jgawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut, basta li ma jaghmilx uzu projbit mil-ligi. (artikolu 320 tal-Kodici Civili). Ghalkemm dan jista' jkun suggett ghas-servitu' li ghaliha jkollu jedd haddiehor (artikolu 326) dan id-dritt ghandu jigi nterpretat restrittivament u mhux b'mod li l-proprjetarju jigi rikattat li ma jista' jaghmel ebda xoghol lanqas xoghol li fil-prattika ma jaffettwa bl-ebda mod lill-fond dominanti. Anzi l-ligi tmur oltre, u taghti l-jedd lil sid il-fond servjenti li jkun irid jaghmel xogholijiet jew miljoramenti fil-fond tieghu, li joffri lis-sid tal-fond dominanti parti ohra xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitu', u dan ma jistax jirrifjutha. (artikolu 474 (2) u (3) tal-Kodici Civili).

Dan kollu diga' gie rikonoxxjut minn din il-Qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 3092/99 u ohrajn dwar l-istess art. Fir-rapport tieghu il-Perit Rene Buttigieg, citat minn Lewis Press, kien spjega li "l-intimat [SMW Cortis Limited] ghandu kull dritt illi huwa jizviluppa l-art tieghu, kif soggetta ghad-dritt ta' passagg favur ir-rikorrenti, u x-xogholijiet in kwistjoni huma intizi ghall-istess zvilupp, u mhux biex jostakolaw l-esercizzju ta' dan id-dritt ta' passagg, u li dan l-inkonvenjent ir-rikorrenti sejrin ibatu minnu sakemm ix-xogholijiet in kwistjoni jugi kompletati u din is-sitwazzjoni tibqa' tezisti sakemm jitlestew ix-xogholijiet bil-basement. …. ir-rikors m'ghandux jigi milqugh sakemm ix-xogholijiet fil-basement jitlestew billi r-rikorrenti qeghdin jutilizzaw it-triq privata …. Illi pero l-intimati ghandhom jigu inibiti milli jkomplu bix-xogholijiet 'l fuq mill-basement, u cjoe 'l fuq mill-livell tat-triq …. dan salvo pero drittijiet li jistghu ikollhom l-intimati dwar provvista ta' access alternattiv, skond it-termini tal-Kodici Civili."

L-esponenti ghamlet kull tentattiv sabiex tasal f'soluzzjoni ekwa, pero s-socjeta' Lewis Press Limited kienet

intransigenti ghall-ahhar. L-esponent wissietha wkoll dwar id-danni li kienet qeghdha ssofri minhabba din l-oppozizzjoni u anke intimata ufficjalment dwar dan. Anke verbalment ripetutament wissewhom dwar il-hsara li kienu qeghdin jikkagonawlha. L-esponenti ghandha bzonn tizviluppa l-basement tal-bitha biex ikollha fejn tahzen l-injam tan-negozzju taghha li tixtri u tbiegh bil-kwantita' (in bulk). Il-problema kompliet taggrava ruhha billi giet imgieghela mill-MEPA thott tinda temporanja li kienet tuza biex tahzen l-injam tahtha f'Haz-Zebbug. B'hekk illum l-esponent ghandha problema kbira fejn tahzen l-injam u ma tistax timporta f'certi volumi. Bil-liberalizzazzjoni fis-suq tal-injam, din il-handicap saret aktar rilevanti minhabba li taffetwa serjament anke il-prezzijiet li tixtri bihom.

Barra minn hemm bid-dewmien fil-bini (diga' kwazi hames snin), l-esponenti diga' ser ikollha tbati spejjez ghola fix-xoghol meta tigi biex tizviluppa.

<u>L-oggezzjonijiet imqajma mis-socjeta' Lewis Press Limited.</u>

l-socjeta' Lewis Press tilmenta li gew sekwestrati fondi f'erba' banek differenti. Il-mandat ta' l-esponent sar kif isir dejjem f'idejn il-banek kollha, billi l-esponenti ma kellhiex mezz biex tkun taf fejn tista' taqbad bizzejjed fondi. Una volta kif spjegat issa Lewis Press, inqabdu fondi f'kull bank, din ghandha soluzzjoni semplici li taghzel hi liema bank ser izomm l-ammont bhala garanzija u tipprokura bla diffikulta' ir-rilaxx fir-rigward tal-banek l-ohra. L-esponenti minn issa tiddikjara d-disponibilita' taghha ghal dan.

Lewis Press jallegaw li l-esponenti m'ghandhiex **<u>interess guridiku</u>** fil-mandat ta' sekwestru minhabba li skond huma ma hemmx permess ta' zvilupp. L-esponenti esebiet il-permess relattiv. Kieku ma kienx ghall-azzjoni tal-istess Lewis Press kieku x-xoghol indikat fl-istess permess ilu li gie esegwit u l-esponenti ilha snin tuza l-basement ghall-hazna tal-injam. Jekk dan mhux il-kaz it-tort huwa unikament tal-istess Lewis Press li bl-agir taghha impediet lill-esponenti milli tgawdi hwejjigha u

tezercita d-dritt ta'zvilupp taghha. Minn dan biss ukoll johrog car l-interess guridiku fl-azzjoni ta' l-esponenti ghad-danni subiti bl-agir ta' Lewis Press. Certament mid-dokument esebit jidher li ma hemm ebda ostakolu amministrattiv sabiex l-izvilupp propost isehh.

Lewis Press qed jitolbu t-thassir tal-Mandat ta' Sekwestru **<u>ghaliex ma huwiex prima facie gustifikat jew huwa eccessiv</u>** u/jew **<u>ma huwiex ragonevoli li jinzamm fis-sehh, kollu jew parti minnu, jew mhuwiex aktar gustifikabbli</u>**.

Lewis Press jallegaw li l-huma b'sahhithom b'mod li ma hemmx dubju ragonevoli dwar il-pozizzjoni finanzjarja u l-likwidita' taghhom. Naturalment il-pozizzjoni finanzjarja vera taghhom jafuha biss Lewis Press. Il-fatt li ghandhom makkinarju ta' certu valur bl-ebda mod ma huwa ta' garanzija adegwata li gudizzju eventwali jkun jista' jigi sodisfatt. L-esponenti ma taftx x'garanziji ipotekarji u bankarji ghandha. Xejn ma jista' jaghti garanzija adegwata li fi tmiem il-proceduri odjerni s-socjeta' Lewis Press tkun f'qaghada li tonora kundanna ghall-hlas. Sfortunatament it-taqblib ekonomiku li ghaddej minnha il-pajjiz ma jista' jaghti garanzija f'ebda kumpanija partikolari. F'kull kaz Lewis Press, jekk tassew huma tant b'sahhithom ma ghandu jkollhom ebda diffikulta' li jottjenu garanzija sufficjenti li tirrendi l-mandat superfluwu.

L-esponenti kompliet ipprejokupat ruhha meta recentement saret taf li Lewis Press fi hsiebhom igorru mill-post fejn joperaw attwalment biex imorru f'fabbrika mikrija minghand il-Gvern.

<u>Mhux veru li l-mandat sar b'malizzja jew abbuz.</u> Kif ga inghad u jista' jigi spjegat dettaljatament fis-smiegh, l-esponenti ghamlu li setghu biex jaslu fi ftehim. Kienu Lewis Press li abbuzaw mill-process gudizzjarju biex jottjenu drittijiet li mghandhomx. L-unika motivazzjoni ta' l-esponenti wara snin jistennew, kienet l-izviluppi li diga' semmiet aktar 'l fuq, kif ukoll il-perikoli rejali li l-pretensjonijiet taghhom jigu eluzi jekk ma jkunx hemm garanziji sufficjenti.

Ghall-istess ragunijiet anke t-talba ghal kundanna ghall-hlas ta’ penali mhijiex gustifikata u ghandha tigi michuda.

L-esponenti titlob bir-rispett li dan ir-rikors jigi trattat mal-kawza fuq imsemmija, kemm jista’ jkun malajr bil-ghan li d-drittijiet taz-zewg nahat jigu definiti darba ghal dejjem. Ma hux probabbli li jkun hemm bzonn ta’ dewmien biex il-Qorti tasal ghal gudizzju finali.

L-esponenti qed tipprezenta ma din ir-risposta erbatax-il dokument li jtennu dak minnha spjegat hawn fuq.

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Rat id-dokumenti ezibiti;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw:

KONTESTAZZJONI

Fil-kaz in ezami r-rikorrenti qed jitolbu lill Qorti biex tirrevoka l-mandat ta’ sekwestru mahrug mill-intimati billi l-ammont mitlub mhux gustifikat (Artikolu 836(1)(d) tal-Kap. 12); u/jew m’huwiex ragonevoli li l-mandat jinzamm fis-sehh. (Artikolu 836(1)(f) tal-Kap. 12). Talbu wkoll penali a termini tal-Artikolu 836(8)(c) u (d) tal-Kap. 12 ; u/jew garanzija xierqa ghall-hlas tal-penali u ta’ danni u imghax u, fin-nuqqas li tnehhi l-mandat ta’ sekwestru odjern, u dana a termini tal-Artikolu 838A tal-Kap. 12 .

L-intimati rrispondew li l-hrug tal-mandat ta’ sekwestru kien gustifikat u sar biex jissalvagwardjaw il-pretenzjoni taghhom ghal-danni sofferti wara l-hrug tal mandat ta’ inibizzjoni mir-rikorrenti.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li r-rikorrenti kienu hargu mandat ta’ inibizzjoni numru 3057/99 erba’ snin u nofs ilu, wara li l-Qorti kienet qieset li r-rikorrenti kellhom prima facie dritt x’jikkawtelaw. Ir-rikorrenti ghamlu l-kawza

nsegwitu ghal-hrug ta' dana l-mandat, imbaghad fis-26 ta' Novembru 2003 s-socjeta' intimata ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju ghas-somma ta' LM 26,000 ghal danni allegatament sofferti mis-socjeta' intimata.

Illi waqt is-smigh tar-rikors il-partijiet qablu li ghandu jinzamm l-ammont kawtelat bhala garanzija fuq bank wiehed biss minn dawk sekwestrati u li ghandu jkun hemm ir-rilaxx fir-rigward tal-banek l-ohra u dana sakemm jigi dekretat dana r-rikors.

Interess guridiku

Illi kwantu ghas-sottomissjoni tar-rikorrenti li l-intimati ma kellhomx permess ghax-xogholijiet ta' kostruzzjoni proposti u ghalhekk ma kellhomx interess guridiku biex jippromuovu s-sekwestru, gie pruvat li l-intimati kellhom permess izda dana setgha ma baqax validu u skada ghax ix-xoghol ma tkompliex billi l-intimati gew mizmuma bil-mandat ta' inibizzjoni. Ghalhekk dina s-sottomissjoni ma tistax tigi milqugha.

Mandat ta' inibizzjoni

Illi jirrizulta li meta nhareg il-mandat ta' inibizzjoni, r-rikorrenti kellhom prima facie dritt x'jikkawtelaw u dana gie rikonoxxut mill-Qorti li kienet iddegretat il-hrug ta' l-istess mandat u r-rikorrenti pprocedew billi ghamlu kawza kontra l-intimati u li ghadha pendenti.

Mandat ta' sekwestru

L-intimati, wara xi erba' snin, iddecidew li jitolbu l-hrug tal-mandat ta' sekwestru ghax qed jippretendu li tbiddlu c-cirkostanzi u hemm perikolu rejali li l-pretenzjoni taghhom ghad-danni tigi eluza jekk ma jkunx hemm garanzji sufficjenti. Huma m'humiex edotti bil-posizzjoni finanzjarja tas-socjeta' rikorrenti u lanqas jafu bil-likwidita' taghha. Ghalhekk m'ghandhomx garanzija li r-rikorrenti fi tmien il-proceduri odjerni jkunu f'qaghda li jonoraw eventwali kundanna ghal hlas.

Tikkunsidra

Illi fil-kaz in ezami l-Qorti trid tiddeciedi jekk ghandux jigi revokat il-mandat ta' sekwestru mahrug mill-intimati ghax l-ammont mitlub mhux gustifikat jew eccessiv jew jekk il-mandat m'huwiex aktar mehtieg jew gustifikabbli.

Ir-rikorrenti kienu hargu l-mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati u waqqfu lill intimati mix-xoghol ta' kostruzzjoni. L-intimati minn naha taghhom riedu jharsu l-pozizzjoni taghhom billi talbu l-hrug ta' mandat ta' sekwestru ghal danni li se jsofru bl-agir tar-rikorrenti. Huwa xieraq ghalhekk li kif serhet rasha s-socjeta' rikorrenti bil-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni relattiv, ghandhom dritt iserrhu mohhom ukoll l-intimati ghall-eventwali danni li huma qed jirreklamaw fil-kawza li pprezentaw. Il-Qorti f'dan l-istadju kawtelatorju trid thares l-interessi legittimi taz-zewg partijiet.

Il-Qorti jidhrilha li l-ammont mitlub in kawtela fil-mandat hu eccessiv, izda fl-istess hin il-mandat ghandu jibqa' jsehh pero' mhux ghall ammont mitlub.

L-intimati qed jissottomettu wkoll li l-mandat ghandu jibqa' jsehh billi hemm perikolu rejali li l-pretenzjonijiet taghhom jigu eluzi jekk ma jkunx hemm garanzji sufficjenti. Huma ma jafux il-posizzjoni finanzjarja li tgawdi s-socjeta' rikorrenti u lanqas jafu bil-likwidita' taghha. Ir-rikorrenti pproducew provi dwar il-posizzjoni finanzjarja taghhom li tista sservi bhala garanzija izda l-Qorti fic-cirkostanzi hi tal-fehma li nonostante dana, l-mandat ghandhu jibqa jsehh sakemm r-rikorrenti ma jgibux garanzija bankarija ghas-somma ta' hamest elef lira Maltin.

Penali

Ir-rikorrenti talbu biex dina l-Qorti tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu penali a termini tal-Artikolu 836(8)(c) u (d) tal-Kap. 12 u garanzija ghall-hlas tal-penali u ta' danni u imghax u, fin-nuqqas li tnehhi l-mandat ta' sekwestru odjern, u dana ai termini tal-Artikolu 838A tal-Kap. 12 .

L-intimati ssottomettew li mhux veru li l-mandat sar b’malizzja jew abbuz imma huma ghamlu li setghu biex jaslu ghal ftehim (ara korrispondenza u dokumenti ezibiti).

Il-Qorti hi tal-fehma li fil-kaz in ezami u wara li rat id-dokumenti ezibiti mhux il-kaz li tigi imposta xi penali fuq l-intimati billi jirrizulta li kien hemm trattattivi fil-fond biex tinsab soluzzjoni ghal kwistjoni u ma jirrizultax li l-mandat inhareg b’malizzja.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi li
l-mandat ghandhu jibqa’ jsehh sakemm r-rikorrenti ma jgibux garanzija bankarija ghas-somma ta’ hamest elef lira Maltin favur l-intimati.
Kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------